



VAN ALPHENSTRAAT 37 5014 MS TILBURG

VRAAGPRIJS € 345.000 K.K.



GerritseMakelaardij

BERKEL-ENSCHOT: 013 440 02 60 | WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

TILBURG: 013 580 20 70 | INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

TYPE WONING	TUSSENWONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 99 M²
PERCEELOPPERVLAKE	93 M²
INHOUD	CIRCA 352 M³
SLAAPKAMERS	3
KAMERS	4
LIGGING TUIN	NOORDWEST
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-COMBI KETEL REMEHA 2019
BOUWJAAR	1931
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, DUBBEL GLAS HR++ / C
VRAAGPRIJS	€ 345.000,- KOSTEN KOPER

Instapklaar wonen binnen de Ringbanen!

Ben je op zoek naar een sfeervolle en instapklare woning op een fijne locatie in Tilburg? Dan is Van Alphenstraat 37 absoluut een bezichtiging waard! Deze gerenoveerde tussenwoning combineert een moderne afwerking met verrassend veel ruimte. Met een lichte woonkamer, vernieuwde keuken, twee royale slaapkamers, een ruime zolderverdieping met dakkapel én een sfeervolle achtertuin met overkapping is dit een huis waar je zo in kunt.

De woning ligt binnen de Ringbanen, op korte afstand van het centrum van Tilburg. Diverse voorzieningen zijn in de omgeving aanwezig en ook de uitvalswegen richting omliggende steden en dorpen zijn goed bereikbaar.

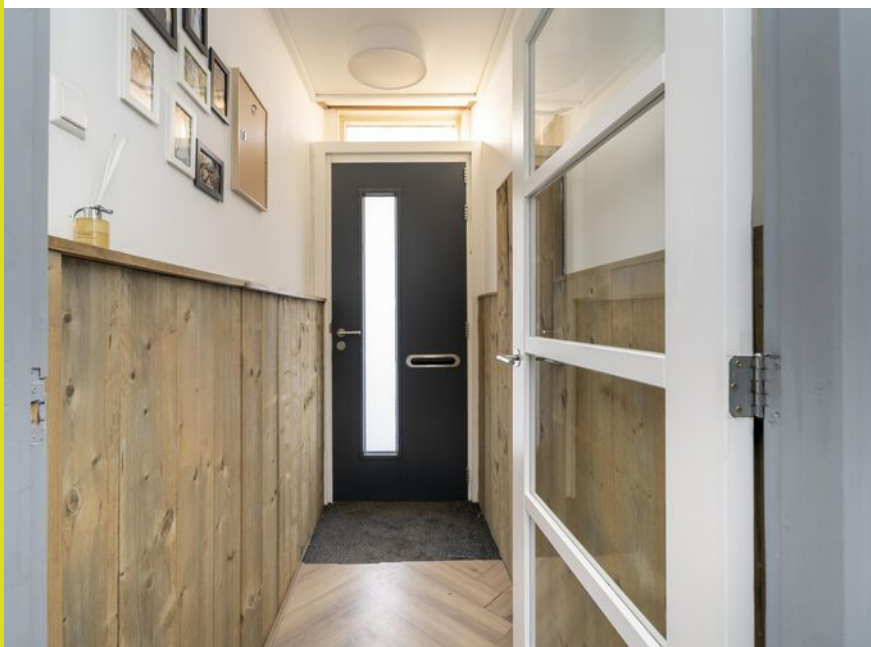
INDELING

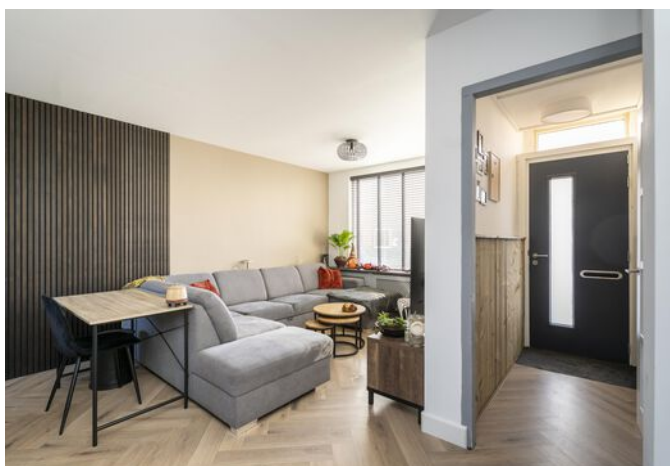
Begane grond

Via de entree met houten lambriserings komt je binnen in de woonkamer. Deze is modern en sfeervol afgewerkt met een visgraat laminaatvloer en strak gestuukte wanden en plafond. Dankzij de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde valt er veel natuurlijk licht naar binnen.

Aan de voorzijde is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en aan de achterzijde kan eenvoudig een royale eettafel worden geplaatst. De houten wandlamellen vormen een stijlvol detail en zorgen voor een mooie optische verdeling van de leefruimte.

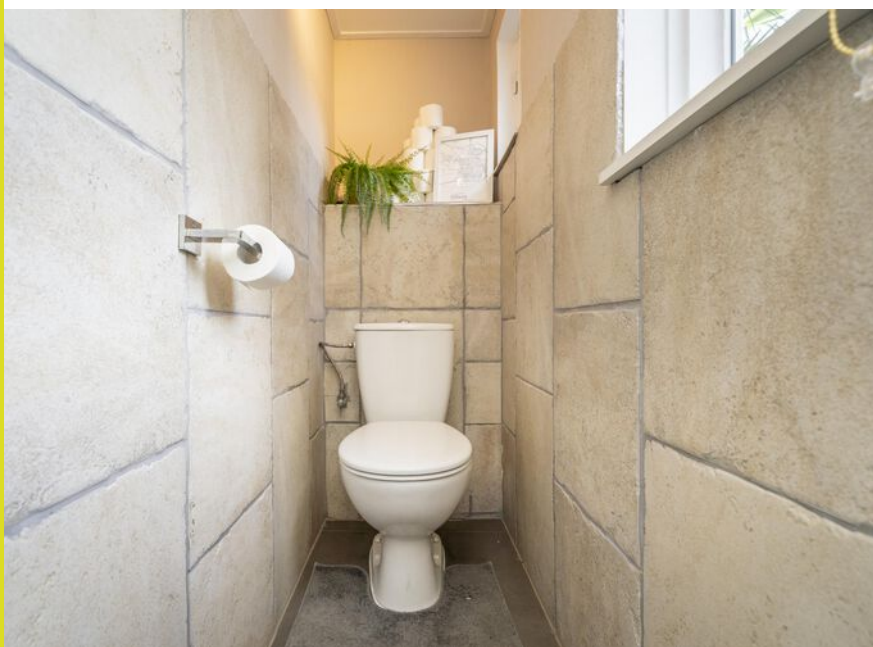
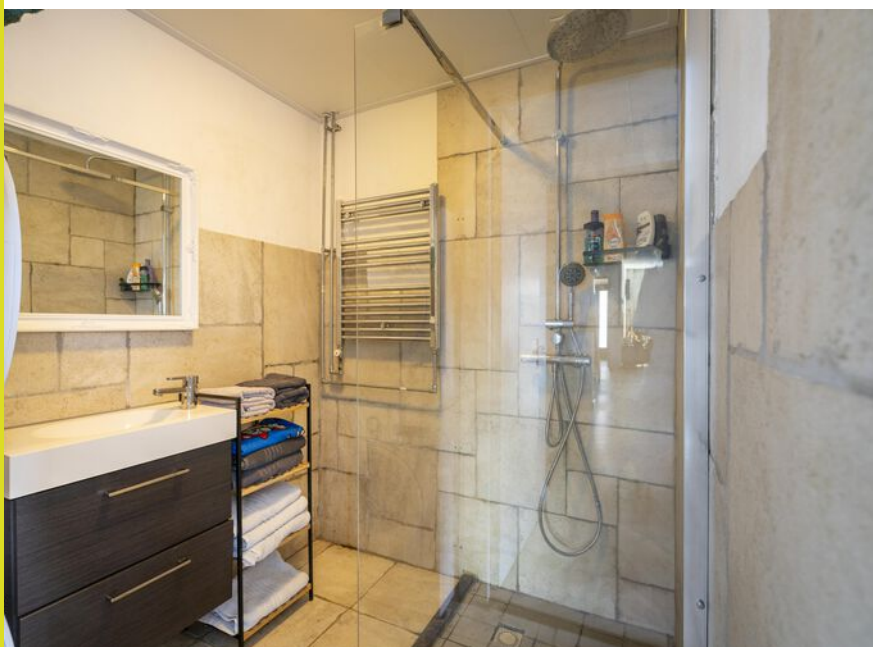
De keuken is in 2021 vernieuwd en heeft een moderne en praktische opstelling met veel kastruimte. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een magnetron, combi oven/magnetron, 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap en koel-/vriescombinatie.







Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken met toegang tot de achtertuin. Hier bevindt zich de cv-ketel en vanuit de bijkeuken zijn het separate toilet en de badkamer bereikbaar. De badkamer is voorzien van een douche met glazen douchewand, wastafel met meubel, designradiator en mechanische afzuiging. Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger.



Eerste verdieping

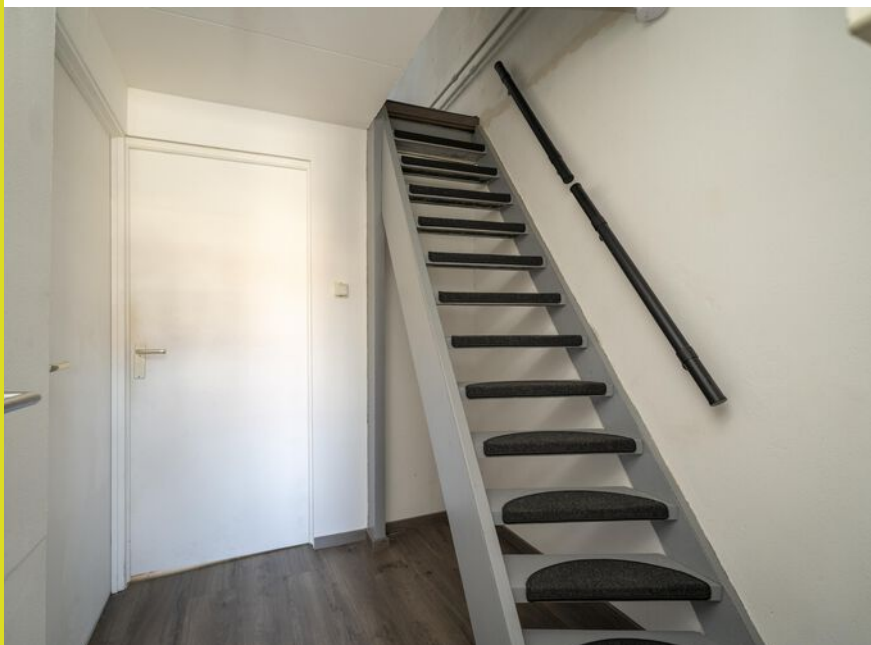
De overloop geeft toegang tot twee royale slaapkamers. Beide kamers zijn voorzien van een laminaatvloer en draai-/kiepramen.

De ruime hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en beslaat de volledige breedte van de woning. Hierdoor is er naast een groot bed ook voldoende plaats voor een ruime kledingkast.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime zolderverdieping. De brede kunststof dakkapel met inbouwspots zorgt hier voor extra ruimte en licht. Het dak is van binnenuit geïsoleerd en de vloer is afgewerkt met laminaat.

Deze verdieping biedt volop mogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan een extra slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of een combinatie hiervan.







Buiten

Ook buiten is het goed vertoeven. De achtertuin ligt op het noordwesten en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating, kunstgras en grind. Buitenverlichting zorgt voor extra sfeer en over de volledige breedte van de tuin bevindt zich een fijne overkapping. Vanuit de overkapping geeft een poort toegang tot de achtergelegen brandgang.

Bijzonderheden

- instapklare en grotendeels gerenoveerde tussenwoning;
- gelegen binnen de Ringbanen van Tilburg;
- keuken, vloer en stuukwerk vernieuwd in 2021;
- plat dak en boeiboorden vernieuwd in 2023;
- schuin dak inclusief goten en lood vernieuwd in 2024;
- meterkast recent vernieuwd;
- kozijnen geschilderd in 2024;
- twee royale slaapkamers op de eerste verdieping;
- vaste trap naar ruime zolderverdieping met brede dakkapel;
- mogelijkheid om op zolder één of meerdere kamers te realiseren;
- grotendeels voorzien van rolluiken;
- airconditioning in de woonkamer;
- 6 zonnepanelen;
- sfeervolle achtertuin met overkapping.

Een moderne, instapklare woning met verrassend veel ruimte én een aantrekkelijke ligging binnen de Ringbanen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf wat Van Alphenstraat 37 te bieden heeft!





PLATTEGROND BEGANE GROND



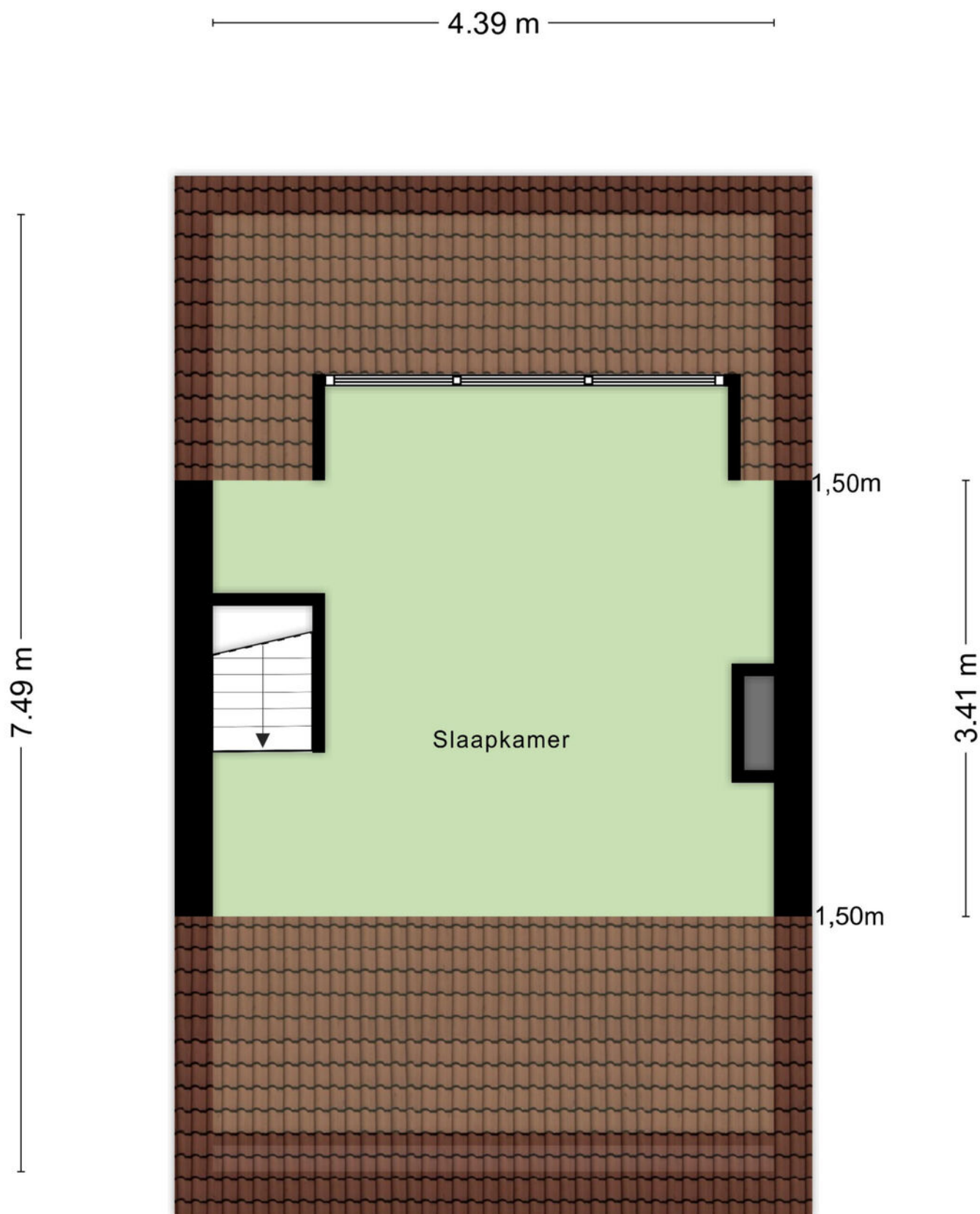
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 1E VERDIEPING

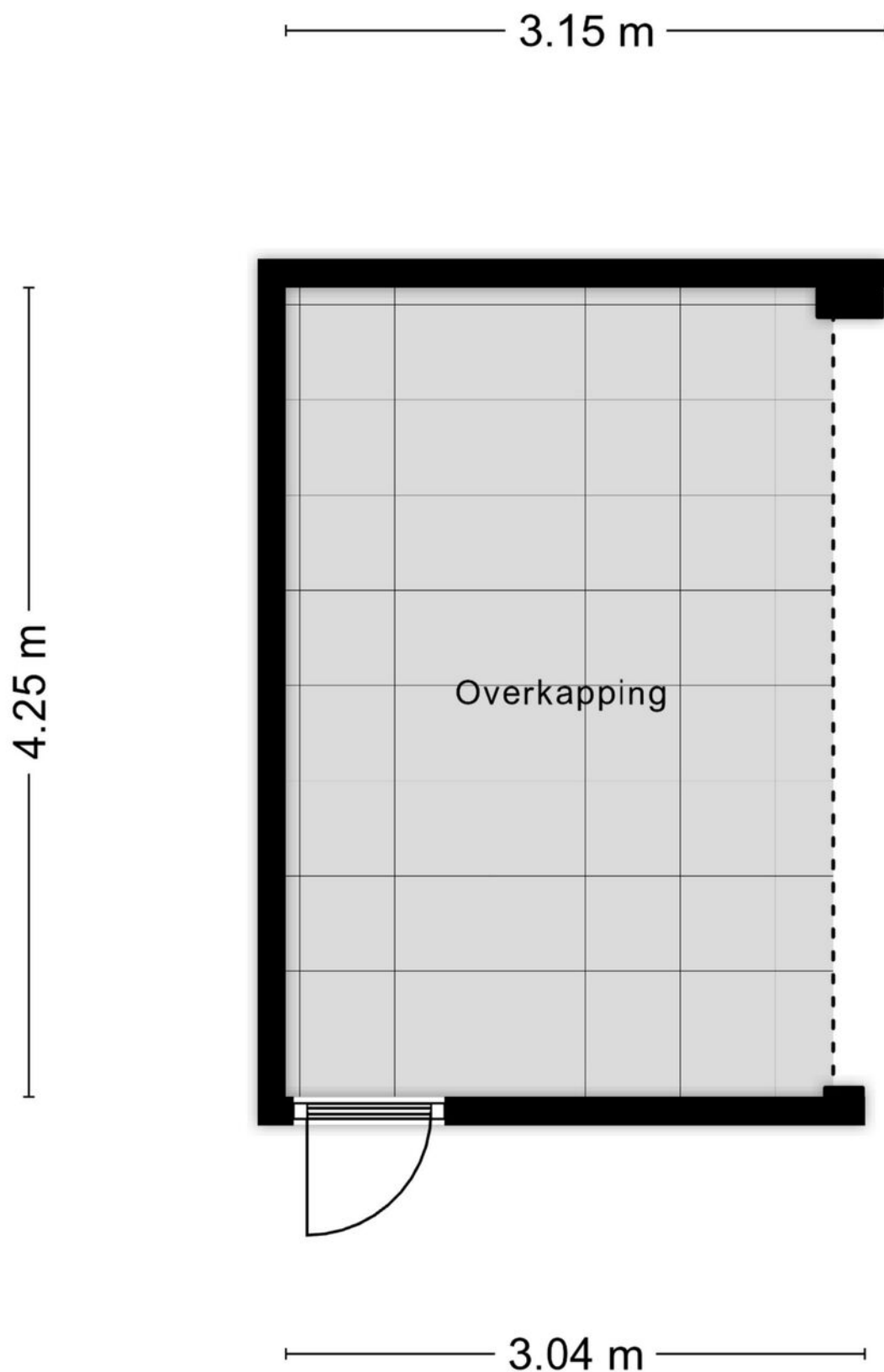


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 2E VERDIEPING



PLATTEGROND OVERKAPPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

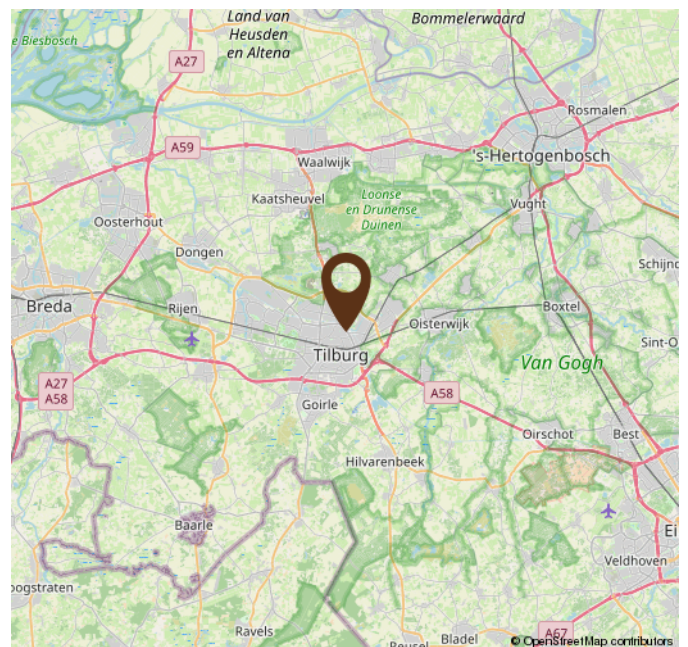
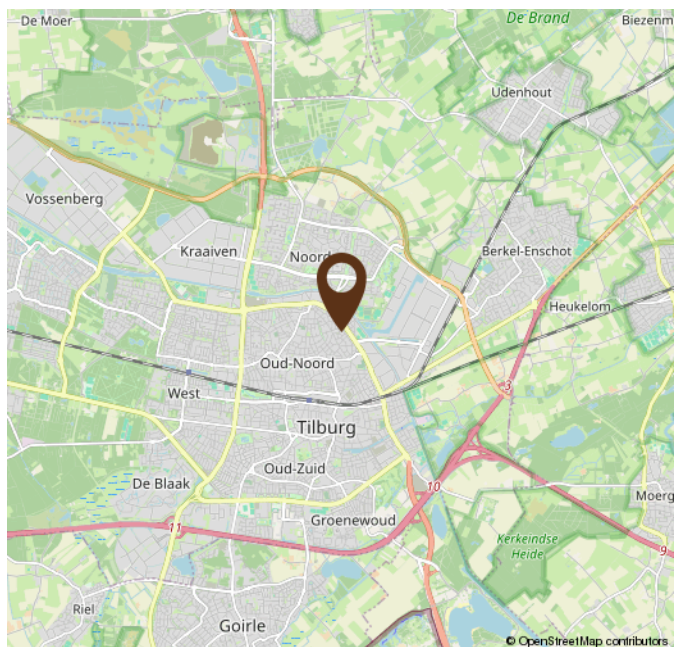
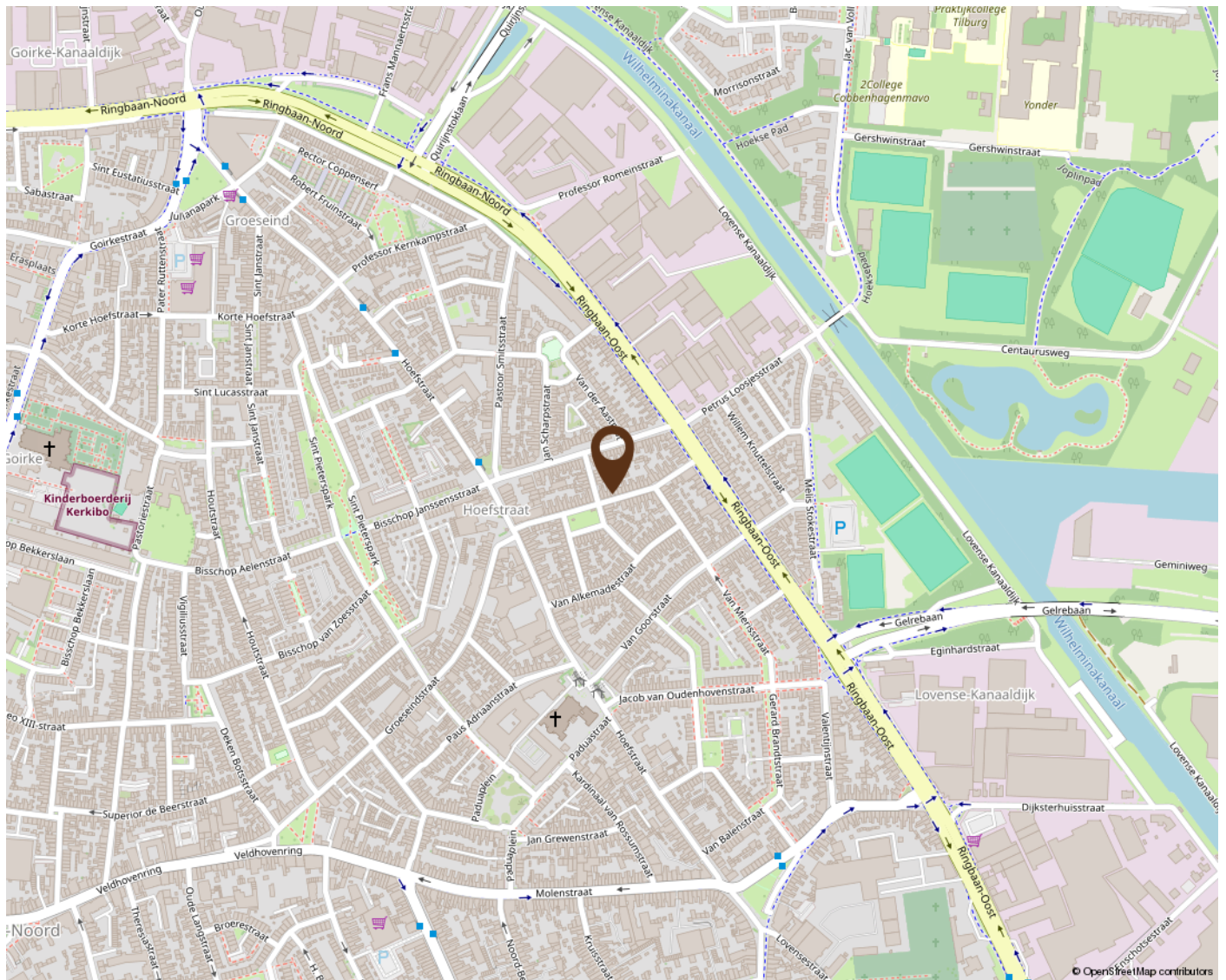


12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer — Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Tilburg Sectie N Perceel 14922	kadaster 
--	--	---

Voor een versluisd uitreksel, geleverd op 15 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uitreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

LOCATIE OP DE KAART



OVER ONS



Gerritse Makelaardij heeft naast het kantoor in Tilburg een tweede vestiging in Berkel-Enschot geopend. Al jaren helpen we mensen met de aankoop, verkoop en taxatie van woningen. Daardoor hebben we inmiddels een groot netwerk opgebouwd en dat zorgt er weer voor dat we mooi onroerend goed in portefeuille hebben.

Toch blijft onze grootste toegevoegde waarde ons enthousiasme en de wil niets minder dan het allerbeste resultaat voor u te behalen. Aan de ene kant door zaken voortvarend voor u te regelen, aan de andere kant door juist rustig de tijd voor u nemen. Alleen door goed te luisteren en door te vragen komen we er namelijk achter wat uw wensen echt zijn. Voor ons is het daarbij niet meer dan logisch dat we ons houden aan afspraken en dat we goed voor u bereikbaar zijn. Ook als u na aan- of verkoop nog met een vraag zit.

EXTRA INFORMATIE

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerker om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-)makelaar, die uw belangen in het aankoopproces behartigt.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding
- evt. overname roerende zaken
- evt. ontbindende voorwaarde(n)

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Indien koper en verkoper het over alle hierboven genoemde zaken eens zijn, is er een mondelinge overeenkomst. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Gerritse Makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Asbest- en/of ouderdomsclausule

De mogelijkheid bestaat dat er, indien van toepassing, een asbest- en/of ouderdomsclausule zal worden opgenomen in de koopakte.

Waarborgsom / Bankgarantie

In de op te stellen koopakte zal worden opgenomen dat de koper een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt gelijk aan 10% van de koopsom.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij deze documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Ná de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Documentatie

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, tekeningen, afmetingen etc. zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Energieprestatiecertificaat

Verkoper draagt ten tijde van de notariële overdracht zorg voor een definitief energielabel. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper.

MAKELAAR ALS POORTWACHTER

De makelaar als poortwachter

Het is u wellicht opgevallen dat wij sinds kort veel vragen stellen. Dit komt doordat de overheid sinds 25 juli 2018 makelaars (eerder waren het vooral banken) de rol van poortwachter heeft gegeven. Voor u en ons heeft dit de nodige veranderingen en verantwoordelijkheden meegebracht.

Waarom vragen wij wat we vragen?

Op basis van de Wwft moeten wij al onze klanten identificeren en die identiteit verifiëren (of u nu een particulier bent of een zakelijke klant). Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen. Voor zakelijke klanten moeten we ook de hele bedrijfsstructuur in kaart brengen en achterhalen wie de UBO's (uiteindelijke belanghebbende) achter een organisatie zijn.

Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar u woont, waar uw bedrijf gevestigd is en/of waar de UBO's wonen. Als u een zakelijke klant bent willen wij weten in welke branche u actief bent en wat u producten en diensten zijn die u aanbiedt. Waarom? Dat alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en/of financiering van terrorisme. Maar ook bepaalde branches worden gekenmerkt met een verhoogde kans op witwassen en terrorismefinanciering.

Waarom wordt er gevraagd naar de herkomst van gelden?

We zijn er dan nog niet, want hoe gaat u de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij u, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee u uw aankoop gaat financieren. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Daarnaast moeten we ook nog cliëntenonderzoek doen naar de andere bij de aan- of verkoop betrokken partij.

Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

Melding ongebruikelijke transacties (MOT)

Wij zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland, als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van u krijgen over de herkomst van de gelden.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen. Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de AVG.



GerritseMakelaardij

RHINKANT 11-17
5056 JH BERKEL-ENSCHOT

013 440 02 60
WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

NIEUWE BOSSCHEWEG 105
5017 JL TILBURG

013 580 20 70
INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL